LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- En octobre 2010, le taux d'inoccupation global s'élevait à 2,6 % dans la RMR de Halifax, alors qu'il atteignait 2,9 % un an plus tôt.
- Les taux d'inoccupation variaient selon les différents sous-marchés de la RMR. En effet, dans quatre des neuf sous-marchés, la proportion de logements vacants avait diminué, tandis que dans les cinq autres, elle avait progressé.
- Dans les immeubles faisant partie de l'univers de la présente enquête et de celle de l'an dernier, le loyer moyen des appartements de deux chambres a monté de 2,9 % en 2010 pour s'établir à 891 $.

Figure 1

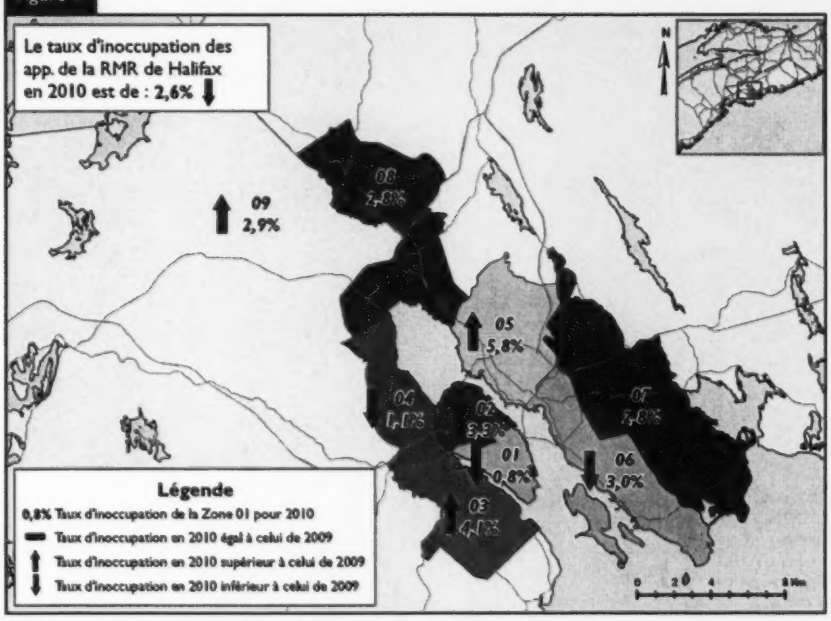


Table des matières

2 Les loyers augmentent et les taux d'inoccupation baissent

2 Tendances relatives au taux d'inoccupation

4 Augmentation constante du loyer moyen

5 Facteurs ayant influé sur le marché en 2010

6 L'offre va s'intensifier en 2011 en raison de la demande persistante

6 Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs*

6 Le taux de disponibilité a augmenté en 2010

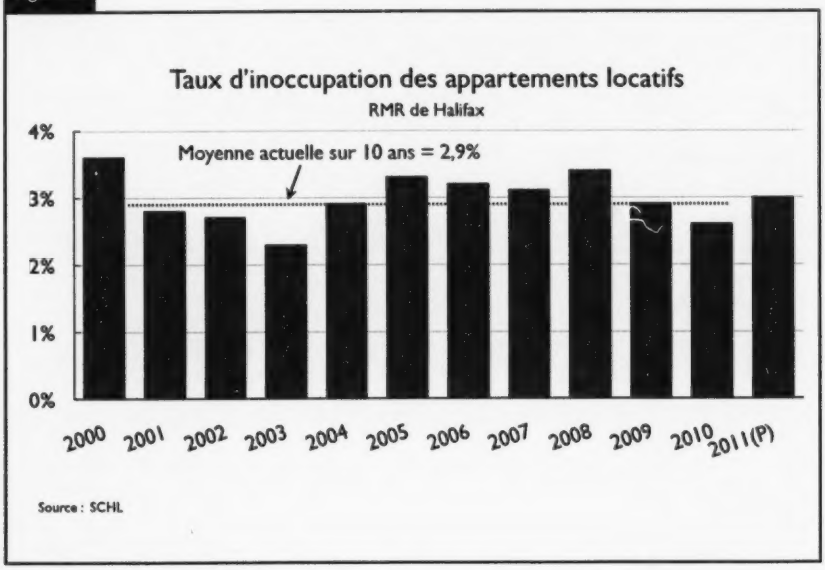
7 Marché locatif secondaire

8 Aperçu national

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports de CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Les loyers augmentent et les taux d'inoccupation baissent

Pour une deuxième année de suite, le taux d'inoccupation global a fléchi dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax. Il s'élevait à 2,6 % en octobre 2010, alors qu'il atteignait 2,9 % l'automne dernier et 3,4 % en octobre 2008, soit son niveau le plus haut de la décennie. Le ralentissement de la construction d'appartements au cours des deux dernières années et la persistance de la demande de logements locatifs ont fait en sorte que le taux d'inoccupation est descendu à son niveau le plus bas depuis 2003, année où il était tombé à 2,3 %. Le taux d'inoccupation enregistré à Halifax était identique à la moyenne nationale de 2,6 % établie en octobre 2010.

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre 2010, 1 026 appartements locatifs étaient vacants à Halifax, contre 1 136 un an plus tôt. L'univers locatif est passé de 39 584, en octobre 2009, à 40 116, un an plus tard.

À Halifax, le loyer moyen des appartements de deux chambres a continué de progresser en 2010. Dans les immeubles ayant été visés à la fois par l'Enquête de 2010 et par celle de 2009, le loyer moyen des logements de cette taille a augmenté de 2,9 % en 2010, ce qui dépasse légèrement la hausse de 2,8 % enregistrée en 2009.

Le renchérissement des frais d'aménagement, de construction et d'entretien ainsi que des services publics a fait grimper le loyer moyen des appartements de deux chambres à 891 $ par mois environ, en 2010.

Tendances relatives au taux d'inoccupation

Au cours des dix dernières années, le taux d'inoccupation à Halifax était de 2,9 % en moyenne. Il n'a pas beaucoup fluctué durant cette période, malgré le nombre considérable de mises en chantier et de logements locatifs neufs qui sont venus faire grossir l'offre.

Tandis que le taux d'inoccupation global diminuait à Halifax, il n'en était pas de même dans tous les sous-marchés. En effet, dans quatre d'entre eux, la proportion de logements vacants a baissé, mais elle a augmenté dans les cinq autres. Dans la ville de Halifax, qui compte quatre sous-marchés, le taux d'inoccupation est tombé de 2,0 à 1,8 %. Les deux zones les plus importantes de la RMR, en ce qui a trait au nombre d'unités, sont

Figure 3

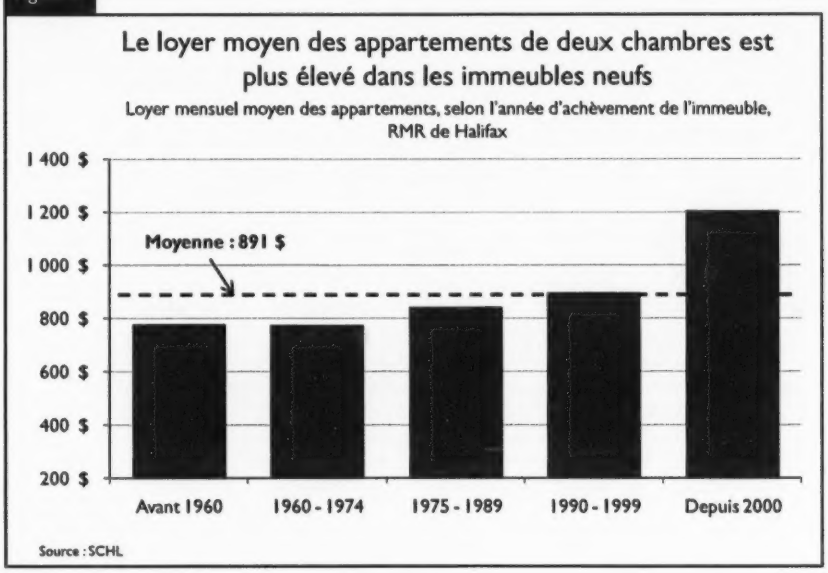
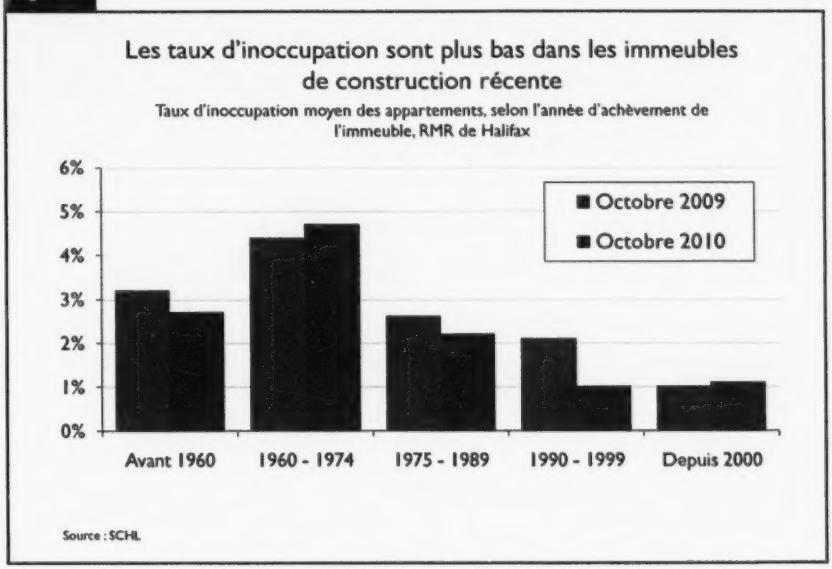


Figure 4



le sud de la péninsule et le nord de la partie continentale de la ville de Halifax. Ensemble, ces deux zones constituent 48 % du marché locatif de la RMR. Elles font partie de la ville de Halifax et elles ont vu toutes les deux leur taux d'inoccupation fléchir de 0,5 point de pourcentage pour s'établir à 0,8 et à 1,1 %, respectivement. La réduction du taux d'inoccupation dans ces deux zones a eu une incidence notable sur le taux global, qui a reculé de 0,3 point de pourcentage dans la RMR.

Le sud de la péninsule a continué d'afficher le taux d'inoccupation le plus bas de la RMR, à savoir 0,8 % seulement en 2010. Le nord de la partie continentale de Halifax suivait de près le sud, avec un taux de 1,1 %.

De l'autre côté du port, la ville de Dartmouth a également vu son taux d'inoccupation diminuer globalement, où il est passé de 5,2 à 4,7 %. Le taux a baissé dans deux des trois secteurs de la ville de Dartmouth. Le nord de Dartmouth a continué d'afficher le taux d'inoccupation global le plus élevé de la RMR, lequel a grimpé à 5,8 % en octobre.

Les secteurs des villes de Halifax et de Dartmouth ayant connu une baisse de leur taux d'inoccupation cette année ont habituellement tendance à afficher les taux les plus faibles de la RMR. Ces secteurs, où la demande de logements locatifs est généralement forte, ont vu celle-ci s'intensifier en 2010, ce qui a entraîné une diminution des unités vacantes.

Dans la zone de Bedford et Sackville, le taux d'inoccupation n'a presque pas bougé (2,7 % en octobre 2009, contre 2,8 % à pareil mois cette année).

En 2010, le taux d'inoccupation a fléchi, et ce, quelle que soit la taille des logements. Ce sont les plus grands qui ont affiché les taux les plus faibles. En octobre, 2,1 % des appartements de trois chambres ou plus étaient vacants, contre 2,7 % un an plus tôt. Les studios et les appartements de une chambre les suivaient de près, 2,3 % des logements appartenant à l'une de ces deux catégories étant inoccupés. Les appartements de deux chambres, c'est-à-dire la taille de logement la plus courante à Halifax, constituaient 49 % du marché. Cette année, leur taux d'inoccupation était le plus élevé (2,9 %).

En général, les ensembles locatifs récents continuent d'afficher les taux d'inoccupation les plus bas. Antérieurement, c'est dans les immeubles construits au cours des dix dernières années qu'il y avait le moins de logements inoccupés. Cette

Figure 5

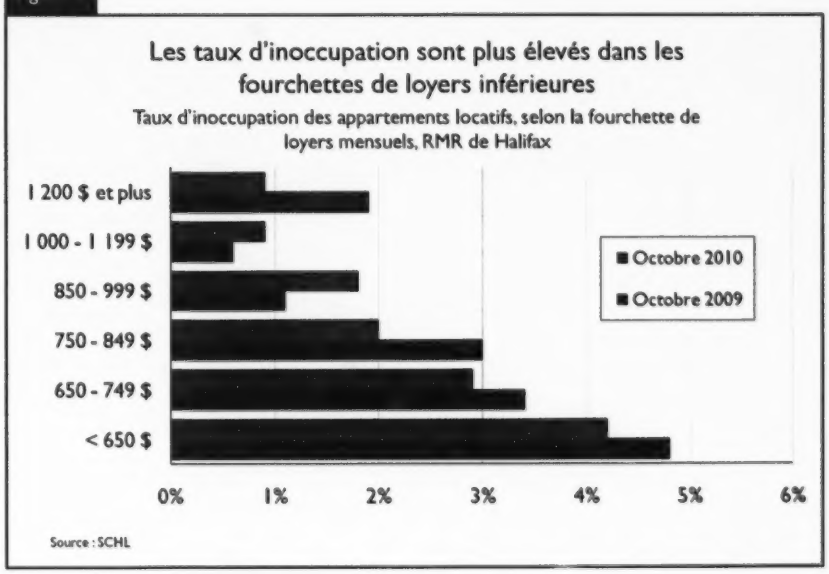
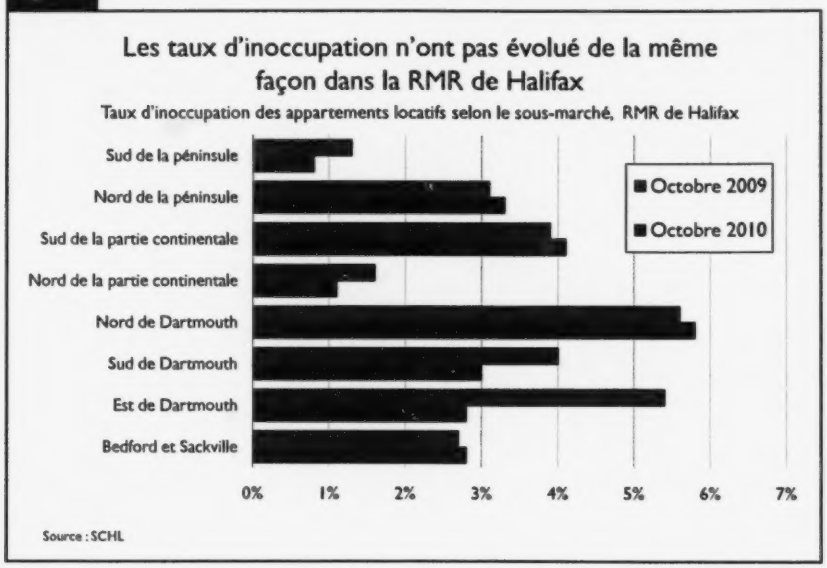


Figure 6



année, toutefois, les immeubles de moins de dix ans et ceux ayant de 10 à 20 ans avaient presque la même proportion d'unités vacantes, soit 1,1 et 1,0 % respectivement. Dans le cas des derniers, le taux d'inoccupation a nettement diminué, puisqu'il atteignait 2,1 % en octobre 2009. Dans le cas des immeubles bâtis avant 1990, le taux variait de 2,2 à 4,7 % en 2010.

Si l'on examine les données selon la taille des immeubles, on constate que les plus grands ont continué d'enregistrer les taux d'inoccupation les plus bas de la ville. Dans les ensembles de 100 logements et plus, la proportion des unités vacantes est passée de 2,1 %, en octobre 2009, à 2,4 %, douze mois plus tard, mais ceux-ci se classent quand même au deuxième rang pour la faiblesse de leur taux d'inoccupation. C'est dans les immeubles de 50 à 99 logements que l'on constate la plus petite proportion d'unités vacantes, à savoir 1,8 % (2,3 % en 2009). Dans les petits ensembles locatifs, le taux d'inoccupation variait de 2,6 à 3,8 %.

À Halifax, les logements loués les plus chers sont également ceux pour lesquels la demande est la plus forte. En 2010, ceux dont le loyer était supérieur à 1 000 $ affichaient un taux d'inoccupation de 0,9 %. Dans cette échelle de prix, les appartements de trois chambres inoccupés étaient les plus rares. Même ceux de une chambre qui se louaient de 1 000 à 1 200 $ par mois avaient un taux d'inoccupation de 1,4 % seulement. La proportion de logements vacants loués de 750 à 1 000 $ par mois variait de 1,8 à 2,0 %, tandis que celle-ci atteignait 4,2 % dans le cas des unités moins chères.

Augmentation constante du loyer moyen

Selon les données se rapportant aux immeubles visés par les enquêtes de 2009 et de 2010, le loyer moyen s'est accru de 3,0 % cette année dans l'ensemble de la RMR de Halifax. En 2009, il avait monté de 2,8 % (selon les données se rapportant aux immeubles ayant fait l'objet des enquêtes de 2008 et de 2009). Celui des logements de une chambre a connu la plus forte hausse (3,5 %), et celui des studios, la plus faible (2,7 %).

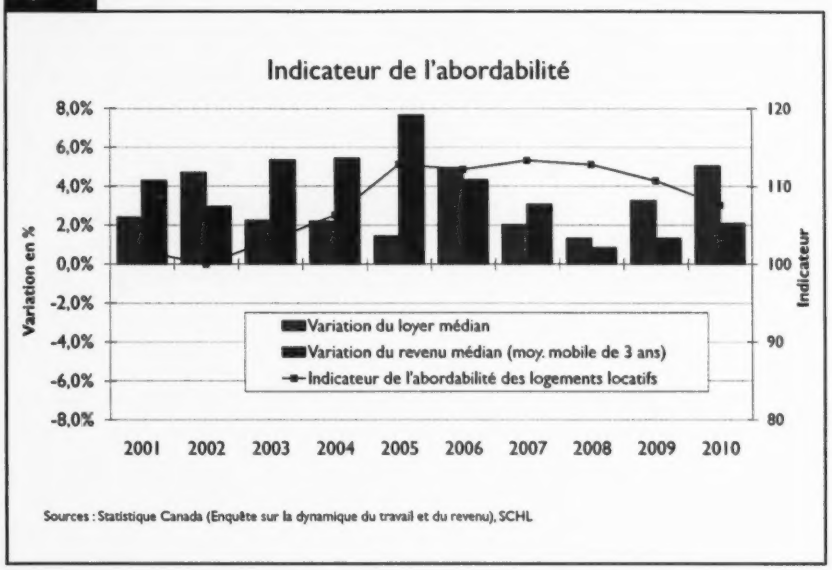
C'est dans le nord de la péninsule que le loyer moyen a le plus progressé, soit de 4,5 %, et dans le sud de la partie continentale de Halifax qu'il a le moins augmenté, à savoir de 1,0 %.

En octobre, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés à Halifax se chiffrait à 891 $ par mois. Le sud de la péninsule demeure le sous-marché le plus cher de la RMR. En effet, les logements de deux chambres s'y louaient en moyenne 1 282 $ par mois, ce qui dépasse de 44 % la moyenne globale. Dans la plupart des autres sous-marchés, les loyers étaient inférieurs à la moyenne en 2010, sauf dans le nord de la péninsule et dans le nord de la partie continentale de Halifax, où ils s'élevaient respectivement à 923 et à 898 $. Dans ces deux sous-marchés, le loyer moyen des appartements de deux chambres dépassait de moins de 5 % celui qui avait été établi pour l'ensemble de la RMR.

Deux des sous-marchés les moins chers de la RMR faisaient partie de la ville de Dartmouth. Dans le secteur nord, le loyer moyen des appartements de deux chambres était de 757 $ et, dans le secteur sud, il se chiffrait à 690 $.

Dans la RMR de Halifax, les tendances générales se sont maintenues en 2010. Les grands ensembles locatifs récents offrant des logements spacieux ont généralement suscité la plus forte demande, comme en témoigne leur faible taux d'inoccupation. C'est également pour ces unités que le loyer moyen était le plus élevé. Les immeubles récents présentent habituellement des caractéristiques plus modernes, notamment cinq appareils électroménagers ou plus, des logements spacieux et diverses commodités. Ces ensembles ont également tendance à être plus grands afin de maximiser les économies

Figure 7



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL

d'échelle en ce qui a trait aux frais de construction et d'aménagement. Résultat : la demande pour de tels logements est vive, et les locataires sont prêts à payer des loyers parmi les plus chers de la ville.

Facteurs ayant influé sur le marché en 2010

Plusieurs facteurs ont entraîné les changements survenus en 2010 en ce qui concerne les taux d'inoccupation et les loyers moyens. La réduction généralisée des taux d'inoccupation est attribuable au tassement de l'offre de logements neufs ainsi qu'à la stabilité de la demande.

À Halifax, le taux d'inoccupation n'a pratiquement pas bougé au cours des dix dernières années, et ce, malgré le volume considérable de logements locatifs construits durant cette période. Depuis 2001, 616 nouveaux appartements locatifs ont été achevés chaque année, en moyenne, dans la RMR de Halifax. En 2008, ce nombre a grimpé à 953, et l'on a enregistré le plus haut taux d'inoccupation de la décennie. La construction d'appartements a tellement ralenti durant la récession économique de 2008-2009 que le volume de mises en chantier est tombé à son niveau le plus bas des dix dernières années. De ce fait, le nombre d'achèvements a diminué en 2009 pour se fixer à 729, et une autre baisse est prévue en 2010. Cette année, le nombre d'appartements locatifs achevés devrait être inférieur à la moyenne annuelle sur dix ans, qui est de 616.

Les unités locatives neuves arrivées sur le marché en 2010 n'ont pas été suffisamment nombreuses pour contrebalancer la demande croissante, voire même stable, de logements à louer. Par conséquent, l'offre d'appartements offerts en location n'a pas exercé beaucoup de pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation en 2010.

Outre le fait que moins d'unités locatives aient été construites, la demande pour ce type de logements s'est maintenue. Les flux migratoires positifs, l'affaiblissement des ventes d'habitations neuves et existantes et l'incertitude généralisée qui régnait sur le marché ont entraîné une expansion de la demande de logements locatifs en 2010. La demande a d'ailleurs été stimulée par la migration, puisque de nouveaux locataires sont entrés sur le marché, et par les nombreux ménages déjà locataires qui le sont restés, comme en témoigne le repli des ventes de logements.

Après avoir ralenti au premier trimestre de 2010, l'arrivée de migrants s'est intensifiée à Halifax, au deuxième trimestre, et leur nombre est en voie d'égaler ou de dépasser les récents sommets atteints au cours des deux dernières années, soit plus de 3 000 nouveaux migrants. Comme les personnes qui arrivent dans une nouvelle ville sont nombreuses à chercher d'abord un logement à louer, la demande d'unités locatives a été soutenue, et les taux d'inoccupation ont subi des pressions à la baisse.

Bien que les niveaux d'emploi atteignent presque des records à Halifax, la répartition des emplois à temps plein et de ceux à temps partiel a changé. En effet, en 2010, les postes à temps partiel ont augmenté nettement plus vite que ceux à temps plein. En outre, la majoration des salaires réels a été moins forte, ce qui a causé une contraction de la demande d'habitations neuves et existantes. Par conséquent, la demande s'est maintenue sur le marché locatif, car les locataires étaient probablement un peu moins enclins à vouloir accéder à la propriété. Ce dernier facteur a fait baisser les taux d'inoccupation.

En raison de la demande persistante de logements locatifs, le marché de Halifax a pu supporter une hausse globale de 3,0 % du loyer moyen. Le renchérissement des services publics et des frais d'entretien continue

de faire monter les loyers, tout comme les coûts initiaux reliés à l'aménagement et à la construction. Tel qu'il a été mentionné ci-dessus, les logements neufs et spacieux tendent à susciter une très forte demande et à commander les loyers les plus chers. Comme ces unités occupent une part sans cesse croissante du marché par suite de la construction d'immeubles neufs ou de la rénovation d'ensembles existants, les loyers moyens continueront de progresser à un rythme supérieur à l'inflation.

L'offre va s'intensifier en 2011 en raison de la demande persistante

En 2011, le marché locatif de Halifax devrait subir encore une fois, et de manière générale, l'influence des mêmes facteurs liés à l'offre et à la demande. Il y a cependant une exception : l'offre devrait commencer à s'améliorer. En effet, la construction résidentielle s'est intensifiée au deuxième semestre de 2009 et elle est demeurée vigoureuse en 2010. Bon nombre des ensembles locatifs mis en chantier durant cette période seront achevés en 2011, ce qui entraînera un accroissement du nombre d'appartements locatifs neufs sur le marché. De ce fait, les taux d'inoccupation seront soumis à des pressions à la hausse.

En ce qui concerne la demande, on s'attend à ce que l'emploi, les salaires et la migration restent relativement stables, seule une légère amélioration étant prévue. De plus, les ventes d'habitations neuves ou existantes ne devraient pas augmenter en 2011. Par conséquent, la demande d'unités locatives sera relativement forte, mais similaire à ce que l'on a pu observer cette année. Autrement dit, la demande de logements à louer demeurera sensiblement la même.

La demande persistante et l'offre accrue de logements locatifs sur le marché de Halifax exerceront certaines pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation. Dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation global devrait progresser pour se fixer à 3,0 % en 2011. Le nombre accru de logements neufs qui se louent plus cher ainsi que les tensions créées par les frais de gestion générale feront augmenter légèrement les loyers moyens dans la RMR. En effet, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait grimper à 920 $ environ, l'an prochain.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs*

Selon l'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs établi par la SCHL, le marché locatif de Halifax est resté très abordable en 2010. Après avoir dépassé 110 durant les cinq dernières années, l'Indicateur est descendu quelque peu et s'est fixé à 108 cette année, car la hausse des loyers a été supérieure à la moyenne en 2010. Cette année, il fallait débourser 5 % de plus qu'en 2009 pour occuper un appartement de deux chambres au loyer médian, alors que la moyenne mobile de trois ans du revenu médian des ménages locataires s'est accrue de 2,1 %. L'Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs à Halifax reflète la moyenne des dix dernières années, qui se situe à 108. Étant donné la stabilité relative du marché locatif de Halifax, on s'attend à ce que l'Indicateur de l'abordabilité continue d'avoisiner son niveau actuel.

* Des précisions concernant l'Indicateur sont fournies dans la section sur la méthode d'enquête.

Le taux de disponibilité a augmenté en 2010

Dans la RMR de Halifax, les taux de disponibilité ont monté en 2010, et ce, malgré la réduction des taux d'inoccupation. Dans l'ensemble de la RMR, le taux de disponibilité moyen des appartements est passé de 3,2 à 3,3 %. Cela signifie que, parmi les logements visés par l'Enquête d'octobre, 2,6 % étaient vacants, et 0,7 % étaient occupés, mais allaient se libérer dans un proche avenir.

Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement. Puisque par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Bref, le taux de disponibilité est une mesure de l'offre d'unités à court terme.

Le pourcentage de logements disponibles a diminué dans les deux plus grands sous-marchés de la RMR (le sud de la péninsule et le nord de la partie continentale de la ville de Halifax), mais il a augmenté dans tous les autres, sauf dans la zone est de Dartmouth (le plus petit sous-marché de la RMR). Il en a été de même pour l'ensemble du segment des appartements de deux chambres, mais dans ce cas-là, le taux de disponibilité global est demeuré le même qu'en 2009, soit 3,7 %. Ce sont les unités de trois chambres qui ont affiché le taux de disponibilité le plus faible (2,4 %) et c'est du côté de celles de deux chambres qu'il a été le plus élevé.

Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire sur lequel a porté l'Enquête de 2010 était constitué de 13 583 unités réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (consulter la section sur la méthode d'enquête à la page 22). De ce nombre, 41 % étaient des jumelés, des maisons en rangée ou des appartements situés dans un duplex. Les maisons individuelles représentaient le tiers des unités locatives faisant partie du marché secondaire, et les autres unités (principalement des logements accessoires), le quart. En tenant compte des 40 116 appartements locatifs situés à Halifax (voir le tableau 1.1.3), le marché secondaire absorbait approximativement 25 % de tous les logements offerts en location à Halifax en 2010, contre 28 % environ en 2009.

Pour l'ensemble du marché locatif secondaire, le loyer moyen s'établissait à 856 $ cette année, alors que celui des appartements locatifs traditionnels s'élevait à 836 $. Les maisons individuelles se louaient le plus cher, soit 940 $ en moyenne. Elles étaient suivies des autres unités locatives (principalement des logements accessoires), dont le loyer moyen se chiffrait à 844 $. Les jumelés, les maisons en rangée et les appartements situés dans un duplex se louaient en moyenne 798 $ par mois en 2010.

Le loyer moyen des maisons individuelles de trois chambres se chiffrait à 1 027 $, ce qui est nettement moins cher celui des appartements de trois chambres (1 146 $). Les unités de une chambre et celles de deux chambres étaient elles aussi plus abordables sur le marché secondaire (715 et 761 $ respectivement en moyenne) que sur le marché traditionnel (732 et 891 $ respectivement en moyenne).

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

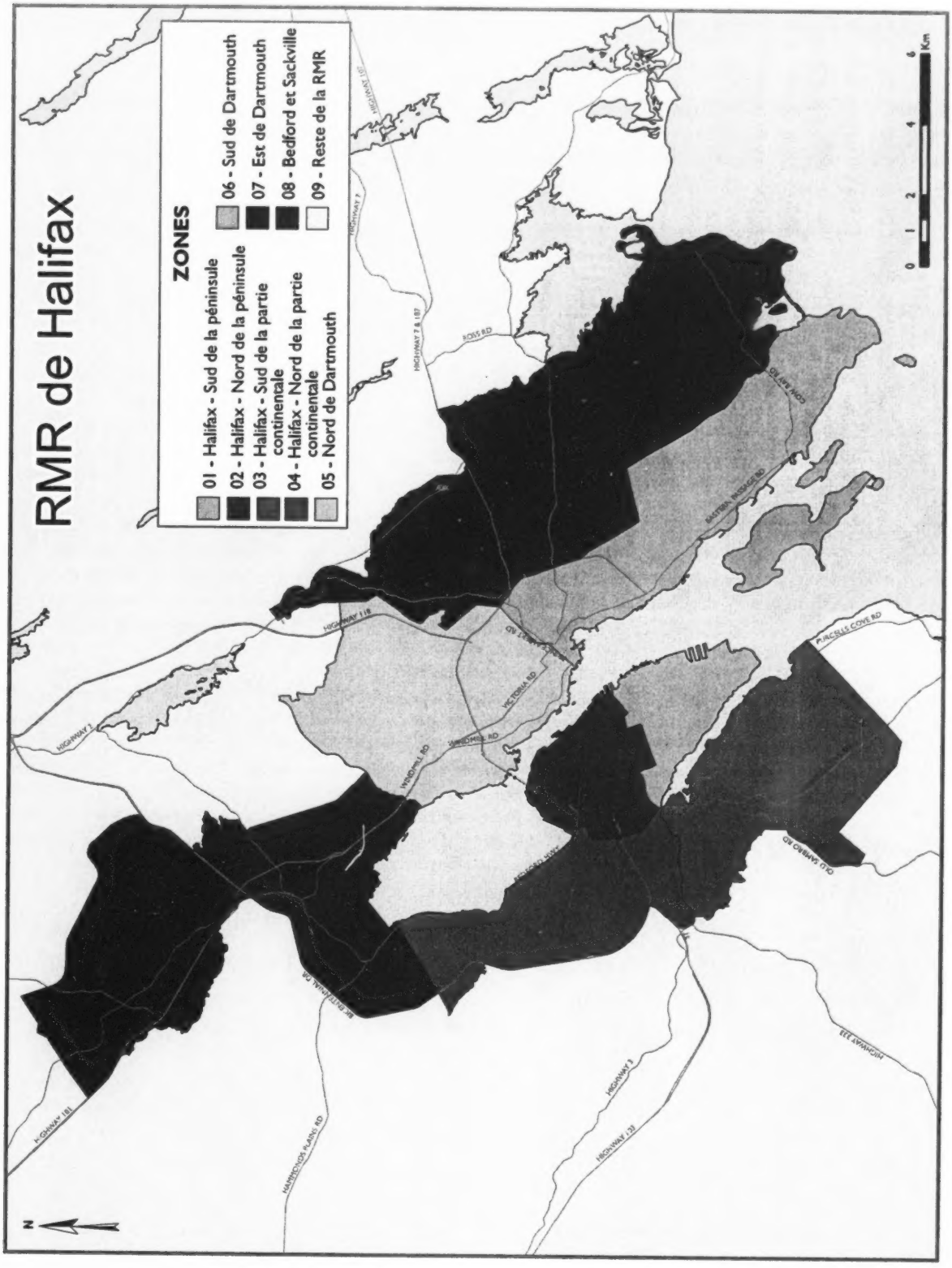
L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de Halifax
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford et Sackville
09 - Reste de la RMR
Km
N
HIGHWAY 102
HIGHWAY 107
HIGHWAY 7
HIGHWAY 7 & 107
HIGHWAY 118
HIGHWAY 2
HIGHWAY 3
HIGHWAY 333
BOSS RD
OLIVER ROADS
EASTERN PASSAGE RD
VICTORIA RD
WINDMILL RD
PURCELLS COVE RD
OLD GUYSBORO RD
HAMMONDS PLAINS RD

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford et Sackville.** Région délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Webber, au nord par le carrefour Beaverbank-Windsor; à l'est par la route 7 et le boulevard Akerley, et au sud par une ligne droite reliant le lac Kearney et le lotissement Fernleigh.
Zone 9	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 8-9	**Périphérie**
Zones 1-9	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sud de la péninsule	0,8 a	1,0 a	1,3 a	0,7 a	1,3 a	0,9 a	2,8 c	0,6 b	1,3 a	0,8 a
Nord de la péninsule	1,8 c	2,2 c	2,0 c	2,8 c	3,9 c	4,1 c	4,2 c	2,0 c	3,1 c	3,3 c
Sud de la partie continentale	4,4 d	0,0 c	2,7 b	2,9 b	4,6 b	4,5 b	4,9 c	**	3,9 b	4,1 b
Nord de la partie continentale	0,3 b	1,8 c	2,0 b	1,1 a	1,5 a	1,2 a	0,6 a	0,5 a	1,6 a	1,1 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,0 a	1,4 a	1,8 a	1,5 a	2,4 a	2,1 a	2,1 a	1,5 a	2,0 a	1,8 a
Nord de Dartmouth	**	10,6 d	4,5 b	5,2 b	6,7 b	6,0 b	3,6 d	4,3 d	5,6 a	5,8 b
Sud de Dartmouth	10,8 d	**	1,9 a	2,0 a	4,9 a	3,6 a	6,5 b	2,6 a	4,0 a	3,0 a
Est de Dartmouth	**	**	2,1 c	1,9 c	5,2 c	2,7 c	**	**	5,4 c	2,8 b
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	9,1 c	3,7 b	4,2 b	6,0 a	4,8 b	5,6 c	4,2 c	5,2 a	4,7 a
Bedford et Sackville	0,0 c	0,0 d	1,7 c	3,6 c	3,3 a	2,9 a	1,3 a	1,7 a	2,7 a	2,8 a
Reste de la RMR	**	a.l.e.	1,3 a	4,2 c	2,6 a	2,2 a	**	**	2,2 a	2,9 a
Halifax (RMR)	2,5 b	2,3 a	2,4 a	2,3 a	3,3 a	2,9 a	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sud de la péninsule	691 a	697 a	891 a	918 a	1 318 a	1 282 a	1 789 b	1 794 b	1 035 a	1 039 a
Nord de la péninsule	586 a	587 b	712 a	724 a	887 a	923 a	1 035 b	1 053 a	814 a	833 a
Sud de la partie continentale	469 a	470 b	561 a	554 a	728 a	742 a	868 b	930 b	671 a	668 a
Nord de la partie continentale	598 a	594 a	675 a	704 a	868 a	898 a	1 017 a	1 087 a	820 a	851 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	652 a	652 a	754 a	772 a	933 a	952 a	1 192 a	1 238 a	867 a	883 a
Nord de Dartmouth	509 a	506 a	597 a	617 a	746 a	757 a	819 b	880 b	671 a	690 a
Sud de Dartmouth	506 a	482 a	605 a	640 a	683 a	690 a	774 a	775 a	658 a	675 a
Est de Dartmouth	**	474 d	771 b	737 a	880 a	835 b	683 b	**	838 a	830 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	544 a	498 a	614 a	633 a	761 a	760 a	782 a	884 b	695 a	710 a
Bedford et Sackville	593 c	570 b	639 a	717 a	799 a	834 a	963 a	1 011 a	783 a	827 a
Reste de la RMR	**	a.l.e.	616 a	719 a	695 a	788 a	**	**	675 a	797 a
Halifax (RMR)	638 a	632 a	710 a	732 a	877 a	891 a	1 091 a	1 146 a	817 a	836 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Sud de la péninsule	13 a	1 251	28 a	3 929	19 a	2 151	3 b	475	62 a	7 805
Nord de la péninsule	10 c	438	57 c	2 066	111 c	2 713	8 c	405	186 c	5 621
Sud de la partie continentale	0 c	36	31 b	1 070	58 b	1 288	**	165	104 b	2 559
Nord de la partie continentale	6 c	333	36 a	3 442	81 a	6 536	6 a	1 160	129 a	11 471
Ville de Halifax (zones 1-4)	29 a	2 058	152 a	10 507	268 a	12 688	33 a	2 204	482 a	27 456
Nord de Dartmouth	22 d	204	144 b	2 763	180 b	2 984	9 d	215	356 b	6 166
Sud de Dartmouth	**	59	18 a	903	38 a	1 053	7 a	274	69 a	2 289
Est de Dartmouth	**	36	7 c	363	30 c	1 110	**	127	47 b	1 637
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	27 c	300	170 b	4 028	249 b	5 148	26 c	616	471 a	10 092
Bedford et Sackville	0 d	41	15 c	409	42 a	1 444	4 a	256	61 a	2 151
Reste de la RMR	a.l.e.	a.l.e.	4 c	96	6 a	289	**	**	12 a	417
Halifax (RMR)	56 a	2 399	341 a	15 040	565 a	19 569	65 a	3 108	1 026 a	40 116

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sud de la péninsule	1,3 a	1,3 a	2,6 a	1,7 a	2,2 b	1,9 b	2,8 c	1,1 a	2,3 a	1,7 a
Nord de la péninsule	2,3 c	4,5 d	2,3 b	3,2 d	4,3 c	5,1 c	4,2 c	2,5 c	3,4 b	4,2 c
Sud de la partie continentale	4,4 d	0,0 c	2,8 b	3,4 b	4,8 b	5,4 b	4,9 c	10,4 d	4,0 b	4,8 b
Nord de la partie continentale	0,3 b	2,2 c	2,2 a	1,7 a	2,0 a	1,9 a	0,7 a	0,6 a	1,9 a	1,7 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,4 a	2,1 a	2,4 a	2,2 a	2,8 a	2,9 a	2,1 a	1,8 b	2,5 a	2,5 a
Nord de Dartmouth	**	13,9 d	4,6 b	6,7 b	6,9 b	6,9 b	3,6 d	4,3 d	5,7 a	7,0 b
Sud de Dartmouth	10,8 d	**	2,1 a	2,8 a	4,9 a	5,7 a	6,5 b	4,0 b	4,1 a	4,4 a
Est de Dartmouth	**	**	2,4 c	2,5 b	5,2 c	2,7 c	**	**	5,5 c	3,0 b
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	11,3 d	3,9 b	5,5 b	6,1 a	5,8 b	5,6 c	4,8 c	5,2 a	5,8 a
Bedford et Sackville	0,0 c	0,0 d	1,7 c	4,3 c	3,4 a	3,1 a	1,7 a	1,7 a	2,8 a	3,1 a
Reste de la RMR	**	a.l.e.	1,3 a	5,3 c	2,6 a	2,2 a	**	**	2,2 a	3,2 a
Halifax (RMR)	2,8 b	3,2 b	2,8 a	3,1 a	3,7 a	3,7 a	2,8 a	2,4 a	3,2 a	3,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Sud de la péninsule	4,2 c	2,6 b	4,6 c	3,8 b	3,9 c	3,4 c	4,2 d	2,4 c	4,2 c	3,1 b
Nord de la péninsule	2,3 c	4,9 c	3,1 c	4,7 c	2,9 b	4,7 c	**	3,3 d	3,1 c	4,5 c
Sud de la partie continentale	**	++	2,8 b	1,1 d	3,6 c	++	2,7 b	++	3,2 c	1,0 d
Nord de la partie continentale	2,3 b	1,0 d	1,6 c	2,8 a	2,1 a	2,2 a	3,2 c	1,9 b	2,0 a	2,4 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,6 b	2,7 a	3,0 a	3,4 b	2,9 a	2,9 a	3,2 c	2,1 b	3,0 b	2,9 a
Nord de Dartmouth	++	2,6 c	0,9 d	3,7 c	2,7 c	2,8 c	4,2 d	2,7 c	1,9 c	3,0 b
Sud de Dartmouth	2,3 c	++	3,2 a	4,2 c	2,1 b	2,8 b	2,7 a	2,0 b	2,8 a	3,2 c
Est de Dartmouth	**	**	3,9 d	**	3,5 c	2,5 c	**	**	3,9 c	2,7 c
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	++	2,6 b	1,7 b	3,7 b	2,7 b	2,8 b	3,3 d	3,1 c	2,4 a	3,0 a
Bedford et Sackville	++	++	++	3,8 b	2,4 c	2,9 b	++	6,2 c	2,5 c	3,3 c
Reste de la RMR	a.l.e.	a.l.e.	1,6 b	4,8 b	2,7 b	3,7 c	**	**	2,4 b	4,3 b
Halifax (RMR)	2,7 a	2,7 a	2,6 a	3,5 a	2,8 a	2,9 a	3,1 c	2,7 a	2,8 a	3,0 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
Avant 1960	3,2 d	3,3 d	3,4 d	2,7 c	3,5 c	3,0 b	1,9 c	1,1 d	3,2 c	2,7 b
1960 à 1974	4,9 c	3,9 c	3,1 b	3,6 b	5,7 b	5,9 b	4,5 c	5,4 c	4,4 a	4,7 b
1975 à 1989	0,7 a	1,6 a	2,0 a	1,6 a	3,3 a	3,0 a	4,1 b	1,4 a	2,6 a	2,2 a
1990 à 1999	**	0,5 b	2,1 b	1,1 a	2,3 a	1,0 a	0,4 a	1,2 a	2,1 a	1,0 a
2000 ou après	0,0 c	0,7 b	0,5 a	1,3 a	1,1 a	1,0 a	1,7 a	0,6 a	1,0 a	1,1 a
Tous les immeubles	2,5 b	2,3 a	2,4 a	2,3 a	3,3 a	2,9 a	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
Avant 1960	583 b	550 b	649 a	664 a	772 a	776 a	1 005 b	1 172 c	743 a	765 a
1960 à 1974	595 a	596 a	656 a	682 a	751 a	773 a	955 b	973 b	715 a	734 a
1975 à 1989	675 a	687 a	703 a	732 a	814 a	842 a	1 024 a	1 033 a	768 a	794 a
1990 à 1999	613 a	604 a	684 a	718 a	853 a	895 a	1 044 a	1 114 a	805 a	847 a
2000 ou après	875 b	820 b	1 018 a	977 a	1 256 a	1 204 a	1 468 b	1 404 b	1 206 a	1 159 a
Tous les immeubles	638 a	632 a	710 a	732 a	877 a	891 a	1 091 a	1 146 a	817 a	836 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	3,1 d	4,6 d	3,1 d	0,5 b	**	3,5 d	2,6 c
6 à 19 unités	**	4,6 d	3,5 c	2,3 c	4,2 b	4,7 c	3,8 c	4,0 c	3,8 b	3,8 b
20 à 49 unités	5,8 d	2,5 c	3,2 b	2,5 a	3,5 a	2,8 a	2,9 a	4,0 b	3,4 a	2,7 a
50 à 99 unités	2,3 c	2,3 c	2,0 a	2,4 a	2,4 a	1,5 a	3,0 c	0,7 a	2,3 a	1,8 a
100 unités et +	0,8 a	1,1 a	0,9 a	1,8 a	3,5 a	3,6 a	3,4 a	1,6 a	2,1 a	2,4 a
Tous les immeubles	2,5 b	2,3 a	2,4 a	2,3 a	3,3 a	2,9 a	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	565 b	514 b	647 b	661 a	794 b	750 a	1 133 c	1 242 c	817 b	815 b
6 à 19 unités	542 b	557 a	596 a	598 a	731 a	749 a	835 a	887 a	684 a	695 a
20 à 49 unités	606 a	580 a	646 a	685 a	822 a	836 a	955 a	996 a	751 a	773 a
50 à 99 unités	636 a	617 a	739 a	748 a	964 a	957 a	1 178 a	1 232 a	884 a	892 a
100 unités et +	703 a	720 a	814 a	852 a	958 a	1 002 a	1 259 a	1 284 a	895 a	933 a
Tous les immeubles	638 a	632 a	710 a	732 a	877 a	891 a	1 091 a	1 146 a	817 a	836 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Sud de la péninsule	**	**	1,9 c	0,8 a	1,7 c	0,8 a	1,2 a	0,2 a	0,8 a	0,8 a
Nord de la péninsule	**	1,3 d	3,0 c	3,6 c	2,0 b	0,8 a	0,8 a	1,1 a	5,4 a	6,6 a
Sud de la partie continentale	2,1 c	**	1,6 c	1,3 a	5,5 b	6,9 c	3,2 a	0,0 a	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	4,4 d	4,2 d	2,8 a	1,8 a	0,6 a	0,4 a	0,3 a	0,3 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	**2,7 c**	**1,5 c**	**2,8 b**	**2,4 b**	**2,8 a**	**2,0 a**	**1,0 a**	**0,4 a**	**2,0 a**	**2,5 a**
Nord de Dartmouth	**	**	**	**	6,6 a	5,3 b	7,1 a	7,4 a	1,4 a	1,0 a
Sud de Dartmouth	**	**	5,2 a	3,2 a	2,5 a	3,8 a	2,5 a	1,7 a	**	**
Est de Dartmouth	0,0 a	**	4,3 d	10,5 a	9,5 a	5,1 c	4,0 d	0,6 a	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**5,6 d**	**5,8 b**	**6,3 c**	**6,3 a**	**4,9 b**	**5,6 a**	**4,8 b**	**1,4 a**	**1,1 a**
Bedford et Sackville	**	0,0 d	1,6 c	1,0 a	1,9 a	2,9 a	1,0 a	1,7 b	**	**
Reste de la RMR	2,9 c	**	4,3 d	5,8 c	1,8 a	0,0 a	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Halifax (RMR)	**3,5 d**	**2,6 c**	**3,8 b**	**3,8 b**	**3,4 a**	**2,7 a**	**2,3 a**	**1,8 a**	**2,1 a**	**2,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
Moins de 650 $	4,2 c	3,3 c	3,6 b	3,1 b	8,6 b	7,5 b	**	**	4,8 a	4,2 b
650 à 749 $	0,8 a	1,3 a	1,5 b	1,3 a	4,5 a	3,7 b	7,0 c	8,1 c	3,4 a	2,9 a
750 à 849 $	0,6 a	0,5 a	1,8 c	2,4 c	3,9 b	1,9 a	3,0 b	2,9 a	3,0 b	2,0 a
850 à 999 $	**	**	0,6 a	0,5 a	1,2 a	2,6 b	2,5 b	2,4 b	1,1 a	1,8 a
1000 à 1199 $	**	**	0,2 b	1,4 a	0,8 a	0,9 a	0,5 a	0,2 b	0,6 a	0,9 a
1200 $ et +	**	a.l.e.	1,3 a	3,5 a	1,8 b	0,8 a	2,6 b	0,6 a	1,9 a	0,9 a
Toutes les fourchettes	2,5 b	2,3 a	2,4 a	2,3 a	3,3 a	2,9 a	2,7 a	2,1 a	2,9 a	2,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2010

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	567 c	726 c	951 c	1 027 c	798 c	940 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	702 c	846 b	831 b	794 b	798 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	692 d	773 d	840 c	**	1 336 d	766 c	844 c
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	591 c	715 c	687 c	761 b	900 b	944 b	790 b	856 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2010

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 592 a	4 566 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 657 b	5 603 a
Autres (logements accessoires, surtout)	3 490 b	3 415 b
Tous les types de logement	15 739 a	13 583 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2010

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	**	**	567 c	726 c	951 c	1 027 c	798 c	940 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	702 c	846 b	831 b	794 b	798 b
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	**	692 d	773 d	840 c	**	1 336 d	766 c	844 c
Tous les types de logement	a.l.e.	a.l.e.	591 c	715 c	687 c	761 b	900 b	944 b	790 b	856 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2010

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.09	oct.10
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 592 a	4 566 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 657 b	5 603 a
Autres (logements accessoires, surtout)	3 490 b	3 415 b
Tous les types de logement	15 739 a	13 583 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64389_2010_A01